

PROVISIONSFREI · DIREKT VOM EIGENTÜMER



EIGENTUMSWOHNUNG · POTSDAM-BABELSBERG

Viel Platz, viel Licht und Blick ins Grün – direkt an der Medienstadt

August-Bebel-Straße 86 · 14482 Potsdam · 1. OG rechts

Kaufpreis 579.000 € · provisionsfrei

119,76 m² WOHNFLÄCHE	5 ZIMMER INKL. WOHNKÜCHE	2 BÄDER	1. OG MIT AUFZUG	Balkon + KELLERRAUM
---	---------------------------------------	-------------------	----------------------------	-------------------------------



Wohn- und Essbereich

DAS OBJEKT

Ein Zuhause mit Platz zum Leben

Diese großzügige, gut geschnittene Eigentumswohnung in der August-Bebel-Straße 86 in Potsdam-Babelsberg verbindet eine einladende Wohnatmosphäre mit vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten. Auf 119,76 m² und mit fünf Zimmern einschließlich der Wohnküche bietet sie Platz für Familien ebenso wie für Paare, die zusätzliche Arbeits-, Gäste- oder Hobbyzimmer wünschen.

Die Wohnung befindet sich im ersten Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses mit acht Wohnungen und ist bequem mit dem Aufzug erreichbar. Das 1991 errichtete Gebäude wurde 2017/2018 im Rahmen eines umfassenden Umbaus zu einem Wohnhaus umgestaltet. Die Wohnung ist bezugsfrei und sofort bezugsfertig.

Der klar gegliederte Grundriss trennt gemeinschaftliches Wohnen und persönliche Rückzugsbereiche. Vom zentralen Flur aus erreichen Sie sämtliche Räume – praktisch für den Familienalltag und das Arbeiten von zu Hause.

Herzstück ist die großzügige Wohnküche mit offenem Wohn- und Essbereich. Die Anschlüsse für die Küche sind vorhanden, sodass Sie Ihre Küche ganz nach eigenen Wünschen planen können. Große, teilweise bodentiefe Fenster sorgen für viel Licht und eröffnen schöne Ausblicke auf die Bäume der Umgebung. Vom Wohnbereich gelangen Sie direkt auf den Balkon – für den Kaffee am Morgen oder eine kleine Auszeit am Abend.

Vier weitere Zimmer lassen sich als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen und passen sich so unterschiedlichen Lebensphasen an. Besonders angenehm im Alltag sind die beiden Sanitärräume: ein Badezimmer mit Badewanne und ein separates Duschbad mit WC. Ein eigener Kellerraum ergänzt das Angebot um praktischen Stauraum.

Eckdaten und Ausstattung

Eckdaten

Objektart	Etagenwohnung
Lage im Haus	1. Obergeschoss rechts
Wohnfläche	ca. 119,76 m ²
Zimmer	5 (inkl. Wohnküche)
Badezimmer	2 (Wannenbad, Duschbad mit WC)
Außenbereich	Balkon
Nebenräume	eigener Kellerraum
Aufzug	ja
Wohneinheiten im Haus	8
Baujahr	1991, Umbau zum Wohnhaus 2017/2018
Verfügbarkeit	bezugsfrei, sofort
Kaufpreis	579.000 €
Käuferprovision	keine – Verkauf direkt vom Eigentümer

Energieausweis

Art des Ausweises	Energiebedarfsausweis
Endenergiebedarf	70 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	B
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr lt. Energieausweis	Gebäude 1992, Wärmeerzeuger 2017
Gültig bis	20.12.2027

Ausstattung

- Parkett in Eiche als breite Landhausdielen in Wohnbereich, Flur und Zimmern
- Große, teilweise bodentiefe Fenster, teils mit Plissees
- Weiße Innentüren und weiß gestrichene Wände
- Wohnküche mit vorhandenen Anschlüssen – Küche frei planbar
- Badezimmer mit Badewanne, wandhängendem WC, Waschtisch und beleuchtetem Spiegel
- Duschbad mit Duschtasse, wandhängendem WC, Waschtisch, beleuchtetem Spiegel und Handtuchheizkörper
- Großformatige Fliesen in den Bädern
- Gas-Heizung, Wärmeerzeuger von 2017
- Gegensprechanlage und Rauchwarnmelder
- Balkon vom Wohnbereich aus erreichbar
- Personenaufzug und eigener Kellerraum



Wohnküche – Anschlüsse vorhanden

Zimmer mit Blick ins Grün



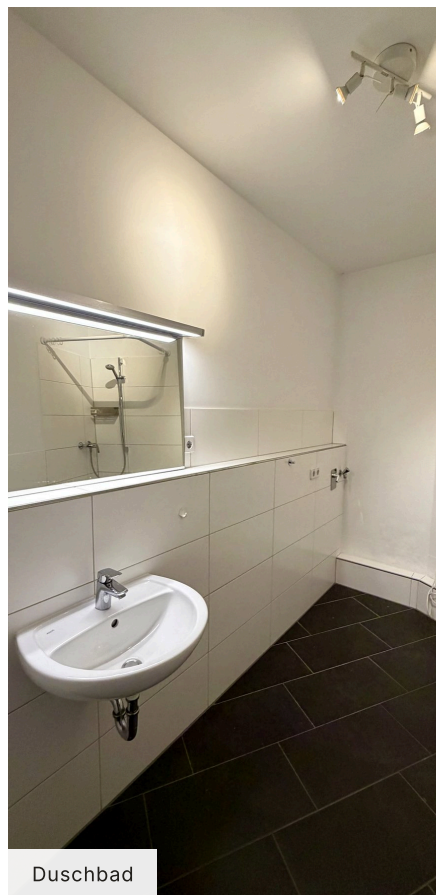
Zwei Bäder und ein zentraler Flur



Badezimmer mit Badewanne



Duschbad mit WC

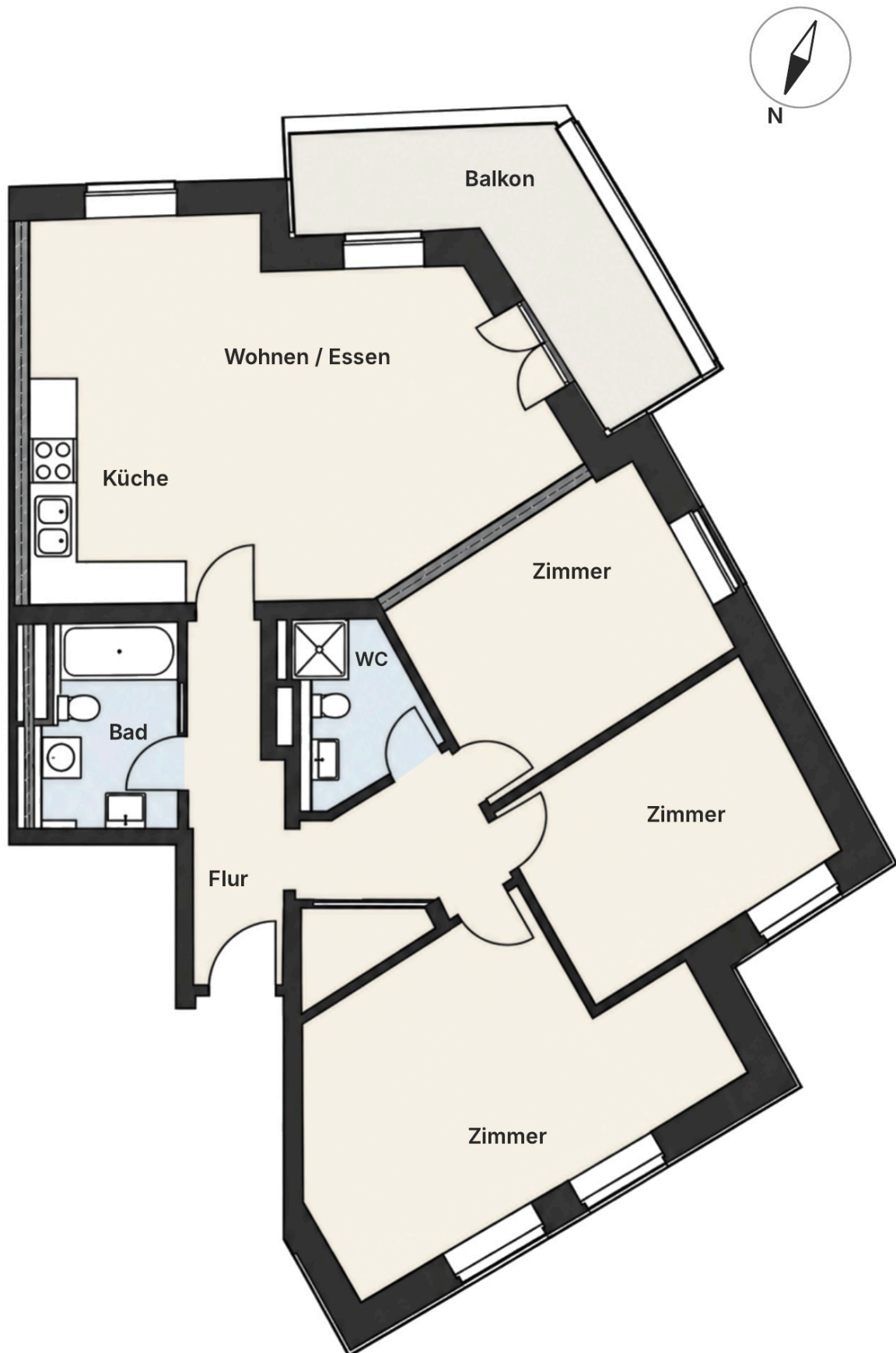


Duschbad



Flur

1. Obergeschoss rechts





Gartenseite mit Balkonen



Studio Babelsberg und Filmpark in direkter Nähe

DIE LAGE

Babelsberg – Medienstadt, Grün und Berlin vor der Tür

Die Wohnung liegt in der August-Bebel-Straße in Potsdam-Babelsberg, einem der gefragtesten Stadtteile der Landeshauptstadt. Babelsberg verbindet urbanes Leben mit viel Grün und hat sich durch die Nähe zu Berlin, die Filmtradition und die Hochschulen zu einem besonders beliebten Wohnstandort entwickelt.

In direkter Nachbarschaft liegt die Medienstadt Babelsberg mit Studio Babelsberg, dem Filmpark, dem rbb, dem Erich-Pommer-Institut und zahlreichen Medien- und Technologieunternehmen. Auch die Filmuniversität Babelsberg KONRAD WOLF sowie der Universitätsstandort Griebnitzsee mit der Universität Potsdam und dem Hasso-Plattner-Institut sind schnell erreicht.

Die Anbindung ist sehr gut: Der Bahnhof Medienstadt Babelsberg sowie die S-Bahnhöfe Griebnitzsee und Babelsberg verbinden Sie mit Berlin und der Potsdamer Innenstadt, mehrere Buslinien verkehren im Viertel. Mit dem Auto erreichen Sie über die Nuthe-Schnellstraße die Innenstadt und über die A115 Berlin und den Berliner Ring.

Supermärkte, Bäckerei, Apotheken und Ärzte finden Sie in der Umgebung; das Zentrum Babelsbergs rund um den Weberplatz bietet kleine Geschäfte, Cafés und Restaurants. Kitas und Schulen sind im Stadtteil gut erreichbar. Griebnitzsee und Park Babelsberg – Teil des UNESCO-Welterbes – laden zu Spaziergängen, Joggingrunden und Radtouren ein.

Besichtigung und Kontakt

Der Verkauf erfolgt direkt vom Eigentümer, provisionsfrei für den Käufer. Gern senden wir Ihnen weitere Unterlagen und vereinbaren einen Besichtigungstermin.

Monica Gonçalves

heisingen@icloud.com

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers und wurden mit Sorgfalt zusammengestellt; eine Gewähr für Vollständigkeit und Richtigkeit wird nicht übernommen. Zwischenverkauf vorbehalten.